



Caducité du compromis de vente à défaut de régularisation devant notaire avant la date fixée

publié le 20/06/2013, vu 54876 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 29 mai 2013, la Cour de cassation a jugé qu'une promesse de vente est caduque en cas de dépassement par l'acheteur du délai prévu pour l'obtention d'un crédit bancaire ou du terme fixé pour la régularisation de la vente, par acte authentique devant notaire, à défaut d'acceptation expresse d'un report du délai par le vendeur (Cass. Civ. III, 29 mai 2013, N° de pourvoi: 12-17077).

En l'espèce, aux termes d'une promesse synallagmatique, un vendeur a vendu un terrain et des bâtiments, sous plusieurs conditions suspensives, dont l'obtention par l'acquéreur d'un prêt, l'acte devant être réitéré par acte authentique à une date fixée contractuellement.

En présence d'une condition suspensive d'obtention d'un crédit immobilier stipulée dans un compromis de vente, on dit que l'acheteur doit « **lever la condition suspensive d'obtention de prêt** ».

Or, au cas présent, l'acheteur a sollicité amiablement auprès du vendeur la prolongation du délai de réalisation des conditions suspensives deux jours avant la date limite, auquel le vendeur n'a pas répondu.

Quelques mois plus tard, l'acheteur a fait savoir au vendeur qu'il avait obtenu le financement nécessaire et sollicité la fixation d'une nouvelle date pour la signature de l'acte authentique devant le Notaire.

Le vendeur ayant alors répondu que la promesse était caduque, l'acheteur l'a assignée en exécution forcée de la vente immobilière.

La cour d'appel à jugé que la promesse de vente n'était pas caduque compte tenu que le compromis prévoyait explicitement que la condition suspensive d'obtention de prêts était prévue dans l'intérêt de l'acquéreur, qu'il n'était pas prévu de sanction ou de caducité du « compromis » au cas d'irrespect du terme fixé pour la régularisation de la vente par acte authentique au 31 décembre 2010.

Les juges d'appel ont donc considéré que l'acquéreur était en droit de poursuivre la signature de l'acte authentique dès lors que le vendeur ne l'avait pas auparavant mise en demeure de s'exécuter et n'avait pas agi en résolution de la convention et l'ont condamné en conséquence à payer la somme de 49.000 € à titre de dommages et intérêts.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant que :

« en statuant ainsi, alors qu'un délai était prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la régularisation de la vente par acte authentique, cette condition n'était pas accomplie, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le vendeur avait accepté un report du délai de signature, a violé le texte susvisé ».

Ainsi, la défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêts a pour conséquence d'entraîner la caducité du compromis de vente.

Concrètement, si le compromis de vente prévoit que l'acquéreur doit obtenir un financement, un crédit, un prêt ou un concours bancaire dans un délai, leur non-obtention dans le délai fixé a pour conséquence d'entraîner sa caducité, même si cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur.

Par ailleurs, il résulte de cette décision que le vendeur resté silencieux à la demande de prorogation de délais sollicitée par l'acheteur, n'a pas à :

- enjoindre à l'acheteur, à l'expiration du délai fixé pour la réitération de la vente par acte authentique, de régulariser sans délai, à peine de caducité le compromis de vente ;
- adresser une quelconque mise en demeure en ce sens à l'expiration du délai initial et de la caducité ;
- agir en résolution de la promesse de vente.

Par conséquent, le délai fixé par le compromis de vente pour sa régularisation par acte authentique n'a pas besoin d'être érigé en condition extinctive pour que la promesse de vente soit caduque et que l'acheteur ne puisse plus lever la condition suspensive d'obtention de prêts stipulée au compromis.

Enfin, eu égard à ce qui précède, il y a lieu de rappeler qu'en matière contractuelle, **le silence ne vaut pas acceptation** et ne peut donc pas être interprété comme un acquiescement tacite.

Ainsi, l'accord du vendeur pour que la durée de validité du compromis de vente soit prorogée ne peut pas être déduit, à défaut de toute manifestation non équivoque de volonté, en cas de simple silence observé par le vendeur à réception de la demande de prorogation du délai adressée par l'acheteur, du fait qu'il s'est abstenu de mettre en demeure son cocontractant après l'expiration du délai de régularisation par acte authentique, ni davantage en cas de pourparlers n'ayant débouché sur aucun accord modificatif.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com